

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK  
TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA  
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1  
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh:**

**IVAN YOSA ARI RAMADITA**

**C100170138**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG  
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**PUBLIKASI ILMIAH**

oleh:

**IVAN YOSA ARI RAMADITA**

**C100170138**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**(Aristya Windiana S.H., LLM., M.H)**

## HALAMAN PENGESAHAN

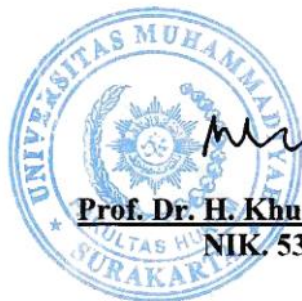
### ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

OLEH  
IVAN YOSA ARI RAMADITA  
C100170138

Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Kamis, 29 April 2021  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi  
Syarat Dewan Penguji:

1. Aristya Windiana S.H., LL.M., M.H. (.....) (Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H., M.H. (.....) (Anggota I Dewan Penguji)
3. Inayah, S.H., M.H. (.....) (Anggota II Dewan Penguji)

Dekan



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum  
NIK. 537/NIDN. 0727085803

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 29 April 2021

Penulis



**IVAN YOSA ARLIR**

**C100170138**

# **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

## **Abstrak**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh banyaknya perjanjian yang dibuat tidak berdasarkan norma yang berlaku, akibat dari ketidak sesuaian itu membuat perjanjian tersebut menjadi cacat formil dan materiil dengan begitu maka perjanjian dianggap tidak sah. Dalam penelitian ini berfokus kepada perjanjian Hak Tanggungan sebagai jaminan perjanjian kredit dimana agar dapat dijadikan sebagai dasar suatu hubungan hukum sudah seharusnya perjanjian tersebut harus sesuai dengan norma yang berlaku. Selain itu dalam penelitian ini juga dibahas mengenai penyelesaian wanprestasi terutama kredit macet yang biasa terjadi. Maka dari itu tujuan penelitian ini dibuat untuk mengetahui perjanjian Hak Tanggungan untuk jaminan kredit yang ada telah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia atau tidak, dan untuk mengetahui penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum deskriptif. Dari hasil penelitian segala sesuatu dan tata cara dari penyelesaian dan juga pelaksanaan dari perjanjian Hak Tanggungan untuk dijadikan jaminan Perjanjian kredit menggunakan dua Undang-Undang yakni, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan juga Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah kesesuaian dan sesuai dengan norma yang berlaku tata cara pembuatan perjanjian dan pasal-pasal yang terdapat dalam perjanjian telah sesuai dengan apa yang dimaksud oleh undang-undang dan juga penyelesaian kredit macet dengan cara eksekusi yang dapat dilakukan oleh balai lelang dan juga eksekusi dibawah tangan.

**Kata Kunci:** perjanjian, hak tanggungan, kredit macet, eksekusi

## **Abstract**

This research is motivated by the number of agreements made that are not based on the prevailing norms, the result of the non-conformity makes the agreement a formal and material defect, thus the agreement is considered invalid. In this study, the focus is on the Mortgage agreement as collateral for a credit agreement where in order to be used as the basis for a legal relationship, the agreement must be in accordance with applicable norms. In addition, this research also discusses the settlement of defaults, especially bad debts that usually occur. Therefore, the purpose of this study is to determine whether the Mortgage Agreement for credit guarantees is in accordance with applicable regulations in Indonesia or not, and to find out the settlement of bad credit with guarantees of Mortgage Rights. The research method used is a normative juridical research method. The type of research used is descriptive legal research. From the results of research, everything and procedures from the settlement and implementation of the

Mortgage agreement to be used as collateral. Credit agreements use two laws, namely, Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and objects related to land and also Act Number 10 of 1998 concerning Banking. The conclusion of this research is the suitability and in accordance with the prevailing norms, the procedures for making agreements and the articles contained in the agreement are in accordance with what is meant by law and also the settlement of bad credit by means of execution which can be carried out by the auction house and also execution under hand.

**Keywords:** agreement, mortgage, bad credit, execution

## **1. PENDAHULUAN**

Pada dasarnya manusia sendiri memiliki kebutuhan dimana kebutuhan yang dimaksud terbagi menjadi dua, yakni kebutuhan primer dan ada pula kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer sendiri merupakan kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi terlebih dahulu untuk melangsungkan kehidupan seperti kebutuhan untuk makan, kebutuhan untuk pakaian dan juga kebutuhan tempat tinggal. Dan untuk kebutuhan sekunder sendiri merupakan kebutuhan manusia yang di penuhi setelah kebutuhan primer dicukupi. Oleh karena itu manusia sendiri terlahir sebagai makhluk sosial dimana membutuhkan bantuan orang lain untuk keberlangsungan hidupnya, manusia tidak dapat untuk berdiri sendiri dan melakukan pemenuhan kebutuhan hidupnya sendiri.

Uang merupakan alat pembayaran penting yang dibutuhkan untuk dapat membeli kebutuhan-kebutuhan tersebut dimana dengan adanya uang akan dapat membeli segala sesuatu yang dibutuhkan, di era sekarang ini banyak masyarakat yang kesulitan dalam mendapatkan uang tersebut, salah satu usaha yang dilakukan oleh masyarakat adalah dengan meminjam atau dengan melakukan kredit. Di Indonesia sendiri terdapat lembaga bank yang salah satu fungsinya dapat memberikan pinjaman kredit ke pada masyarakat. Lembaga Bank ini memiliki peran yang sangat besar dalam mendorong perekonomian nasional dengan memberikan pinjaman kredit kepada masyarakat. Pinjaman yang dilakukan oleh bank dapat diberikan kepada siapa saja bagi mereka yang mempunyai kemampuan untuk mengembalikan kembali dengan suatu prosedur perjanjian utang piutang kepada debitur dan kreditur (Widjaja & Yani, 2000). Bank merupakan suatu Lembaga keuangan yang juga memiliki peran menghimpun dana

yang lahir dari masyarakat untuk dapat disalurkan Kembali kepada masyarakat, juga kepada pengusaha untuk dapat membiayai sector riil melalui kredit (Bahsan, 2003).

Dengan adanya kredit yang diberikan oleh bank maka akan timbul suatu peristiwa hukum, yakni suatu bentuk perjanjian kredit dimana akan menjadi terikat satu sama lain menjadi kreditur dan debitur sehingga menimbulkan juga hak dan kewajiban. Dimana yang menjadi kreditur atau pihak pertama adalah bank selaku pemberi dana dan konsumen dari bank adalah sebagai debitur atau pihak kedua selaku penerima dana. Perjanjian kredit sendiri merupakan suatu elemen penting karena dengan adanya perjanjian kredit dapat berfungsi sebagai alat bukti dan batas-batas antara kreditur dan debitur dalam memenuhi hak dan kewajibannya selain itu juga berfungsi untuk monitoring kredit (Wardoyo, 1995).

Namun disisi lain terdapat kelemahan dalam jaminan umum dimana semua harta kekayaan berpindah tangan kepada pihak yang lain, dikarenakan bukan merupakan kepemilikan dari debitur maka tidak dapat dijadikan jaminan pelunasan hutang milik debitur, jika nanti seluruh penjualan dari jaminan tidak dapat terbayarkan seluruh piutang dari debitur maka akan memperoleh pembayaran piutang Sebagian dengan jumlah piutang masing masing.

Terdapat ketidaksesuaian ketentuan-ketentuan asas-asas hukum tanah nasional dengan undang-undang pokok agraria maka akan muncul perbedaan pandangan dan perspektif penafsiran berbagai masalah dalam praktek pelaksanaan hukum jaminan atas kepemilikan rumah misalnya tentang mekanisme prosedur pemberian kredit dengan jaminan hak kepemilikan rumah dan terdapat hal lain.

Maka dari itu untuk memberikan suatu perlindungan terhadap kreditur maupun debitur segala sesuatu yang terdapat dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan haruslah mengacu kepada aturan yang telah berlaku dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Dalam hal ini sering terjadi berbagai kendala dalam Kredit, dimana sering kali debitur mengalami kredit macet yang mengakibatkan jaminan tersebut menjadi berpindah tangan kepada kreditur. Tentunya hal ini menjadi suatu kajian yang menarik tentang bagaimana

seharusnya pengaturan tentang Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Salah satu masalah yang sering kali muncul dalam kredit. Maka dari itu muncul ketertarikan penulis untuk menulis tentang perjanjian kredit dengan hak tanggungan ini untuk dianalisa kesesuaiannya dengan peraturan yang berlaku dan bagaimana penyelesaian kredit macet yang seharusnya dilakukan menurut hukum positif, sehingga terjadi kesesuaian dan keselarasan antara perjanjian, isi perjanjian dan juga pelaksanaannya.

Penelitian ini mengkaji masalah tentang (1) Bagaimanakah keabsahan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah? (2) Bagaimana proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan?

Tujuan dari penelitian ini adalah (1) Mengetahui Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang ada telah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia atau tidak (2) Mengetahui penyelesaian kredit macet yang terjadi dengan hak tanggungan yang sebelumnya telah ditanggungkan.

## **2. METODE**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Jenis penelitian yang dipakai merupakan penelitian deskriptif dimana penelitian deskriptif sendiri merupakan suatu penilaian yang mengedepankan suatu metode pemecahan suatu masalah yang diselidiki dengan cara menggambarkan suatu keadaan subjek atau objek penelitian yang terjadi sekarang berdasarkan fakta yang tampak (Soekanto, 2005). Data diperoleh dari Notaris yang menangani perjanjian kredit tersebut lalu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dimana lebih banyak mengambil dari referensi-referensi dan kepustakaan yang ada. Metode analisis data menggunakan metode deskriptif kualitatif artinya memberikan gambaran selengkap-lengkapnyanya mengenai data hasil penelitian dan kemudia diteliti secara kualitatif. Kualitatif yaitu uraian data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih sehingga memudahkan implementasi data dan pemahaman hasil analisis.



### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Keabsahan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan**

Dalam perjanjian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat beberapa pasal dan ketentuan yang mengatur tentang subyek hukum sampai dengan wanprestasi. Dimana untuk mewujudkan kebenaran materiil maupun formil haruslah mengacu kepada aturan yang berlaku dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, apabila dalam pembuatan perjanjian dan isi pasal telah berpedoman kepada norma yang berlaku maka dapat dikatakan sah dan sesuai sehingga dapat dijadikan sebagai landasan dari perjanjian itu sendiri.

Sebagaimana diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengaturan tentang subyek hukum juga diatur dalam UUHT. Dimana dalam Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa subyek hukum dari perjanjian khususnya perjanjian kredit adalah kreditur dan debitur, dimana kreditur merupakan pihak yang berpitang sementara debitur merupakan pihak yang berhutang.

Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan disebutkan terdapat dua subyek hukum yang masing-masing mempunyai kedudukan sebagai Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan, antara lain: Tuan Yatiman (Perseorangan) NIK 3311072505760002 dan bertempat tinggal di Desa Jatirejo RT 2 RW 5 Kecamatan Polokarto Kabupaten Sukoharjo, bertindak untuk dan atas nama sendiri yang selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA atau Pemberi Hak Tanggungan. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang dalam hal ini di wakili KEPALA UNIT UNIT POLOKARTO SUKOHARJO atas nama Nyonya Christmastuti Dyah Lestari bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia, selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA atau Penerima Hak Tanggungan.

Dilihat dari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1376/2019 tertanggal 26 Desember 2019 terdapat dua subyek hukum yang menjadi pelaku atas pemberian hak tanggungan tersebut, pihak pertama merupakan pemberi hak

tanggungan tersebut dimana bertindak sebagai pemilik dari objek hak tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan dan pihak kedua merupakan penerima hak tanggungan dimana pihak kedua merupakan perwakilan dari Bank yang akan menerima hak tanggungan tersebut. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sendiri disebutkan bahwa terdapat kreditur dan debitur dalam subjek hukum dimana yang dimaksud dari kreditur adalah pihak yang mempunyai piutang dan debitur merupakan pihak yang berhutang.

Dalam suatu perjanjian haruslah terdapat suatu objek dimana objek ini berguna sebagai dari hal yang diperjanjikan. Objek merupakan satu kesatuan yang sangat penting didalam perjanjian, dalam objek perjanjian sendiri memuat suatu prestasi dimana terdapat hak dari salah satu pihak dan pihak lain berkewajiban memenuhinya. Dimana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri Prestasi dapat berupa memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu dan juga tidak melakukan sesuatu (Suharnoko, 2004).

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ini yang menjadi objeknya merupakan Hak Milik atas sebidang tanah. Dimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pasal 4 bahwa terdapat tiga Objek dalam hak tanggungan yakni, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1376/2019 tertanggal duapuluh enam Desember duaribu sembilan belas (26-12-2019) disebutkan bahwa terdapat Hak Milik atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 3099/Polokarto atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur nomor : 00216 tanggal empat belas April duaribu sepuluh (14-04-2010), seluas 250 m<sup>2</sup> (duaratus limapuluh meter persegi).

Dalam suatu perjanjian sendiri terdapat suatu hubungan hukum para pihak yakni dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi kewajiban dan yang satunya lagi berhak atas hak yang didapatkan. Dimana hak dan kewajiban ini menjadi suatu hal mendasar dalam perjanjian sebab Ketika mereka bersedia mengikatkan diri kepada pihak yang lain mereka memiliki prestasi yang harus mereka penuhi. Dalam hal ini pihak pertama yang merupakan debitur memiliki kewajiban yang juga adalah suatu hak yang harus didapatkan oleh kreditur. Kewajiban debitur selaku pemberi hak tanggungan salah satunya adalah mendaftarkan hak

tanggungannya tersebut, namun sebelum itu objek hak tanggungan haruslah sudah didaftarkan terlebih dahulu.

Dalam suatu perbuatan hukum memungkinkan untuk para pihak melakukan suatu ingkar janji atau dalam dunia hukum keperdataan dikenal dengan istilah wanprestasi, di dalam perjanjian khususnya pun wan prestasi merupakan suatu perbuatan yang dicegah atau dilakukan upaya preventif. Wanprestasi sendiri berasal dari Bahasa Belanda "*Wanprestatie*" yang berarti prestasi buruk atau juga bisa disebut sebagai cidera janji. Dimana wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana debitur tidak dapat memenuhi prestasi baik karena kesalahannya maupun kelalaiannya sehingga dengan perbuatan tersebut tidak terpenuhinya prestasi yang seharusnya diperjanjikan diperjanjian sebelumnya (Pramono, 2003). Dalam APHT tersebut telah disebutkan mengenai pasal-pasal yang mengatur tentang bagaimana apabila debitur selaku pihak yang berhutang melakukan cidera janji atau wanprestasi, dimana dalam hal ini merupakan suatu perlindungan hukum kepada kreditur atas pinjaman yang diberikan. Hal tersebut telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih tepatnya pasal 1243 dimana dalam pasal tersebut dijelaskan mengenai bagaimana jika debitur cidera janji maka harus ada ganti rugi karena perbuatannya tersebut debitur melakukan suatu kesalahan atau kelalaian yang menyebabkan kreditur mengalami kerugian, hal ini tentunya wajib bagi debitur untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam aturan lain yakni dalam UUHT lebih tepatnya dalam pasal 6 juga disebutkan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi pemegang hak tanggungan dalam hal ini kreditur dapat menjual atas kekuasaannya pada hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum untuk keperluan pelunasan terhadap utang yang dilakukan oleh debitur. Dengan adanya aturan tersebut tentunya didapat kepastian hukum yang berguna bagi pihak yang berpiutang agar terhindar dari kerugian.

Keabsahan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berdasarkan pasal-pasal yang terdapat dalam APHT tersebut tentunya telah memenuhi apa yang disyaratkan oleh undang-undang itu sendiri. Dimana dalam

pasal-pasal tersebut telah menjamin kepastian hukum untuk kedua belah pihak dan apabila terdapat pihak yang bermasalah dapat diselesaikan berdasarkan peraturan yang berlaku, selain itu dalam Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT tersebut yang paling penting adalah pasal-pasal tersebut sah dan tidak bertentangan dengan undang-undang dengan begitu maka perjanjian hak tanggungan dianggap telah sesuai dengan prosedur dan apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan dapat dimintakan penyelesaian eksekusi karena dalam pembuatannya tidak mengandung cacat.

### **3.2 Proses Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan**

Dalam suatu perjanjian kedua belah pihak dituntut untuk saling memenuhi prestasi masing-masing dimana pemenuhan prestasi ini merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Perjanjian seniri menurut Abdul Kadir merupakan suatu bentuk persetujuan dengan mana satu orang mengikatkan diri kepada orang lain dalam hal harta kekayaan (Kadir, 1982). Dengan terpenuhinya prestasi ini menandakan bahwa perjanjian tersebut berjalan secara aman dan lancar, namun ada beberapa alasan yang menyebabkan salah satu pihak melakukan ingkar janji atau dalam Hukum Perdata dinamakan Wanprestasi. Wanprestasi sendiri telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, banyak pasal-pasal yang mengatur tentang wanprestasi salah satunya terdapat dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana yang berisi bahwa debitur wajib untuk mengganti kerugian atas perbuatannya yang merupakan suatu kelalaian atau kesalahannya yang menyebabkan kerugian yang dialami oleh kreditur. Pengertian Wanprestasi menurut R. Setiawan yaitu pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi, dan jika ia tidak melakukan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji.

Kredit macet merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Kredit macet atau *problem loan* adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur. Kredit macet sendiri dapat dilakukan gugatan atas kredit macet tersebut, apabila debitur tidak segera melakukan pembayaran atau itikad baik untuk melunasi utang tersebut maka pihak kreditur dapat mengajukan

gugatan wanprestasi ke pengadilan dalam hal ini akan terjadi eksekusi barang jaminan yang dijaminakan oleh debitur (Putra, 2017).

Dalam hal kredit macet kreditur selaku pihak pemegang Hak Tanggungan dapat lebih dahulu untuk menagih debitur atau pihak yang memberikan Hak Tanggungan sebagai Langkah awal dalam menyelesaikan wanprestasi ini, terdapat beberapa cara untuk dapat menagih kepada debitur, antara lain; Surat peringatan, dimana surat peringatan berisi berupa peringatan kepada debitur untuk segera melunasi hutangnya dalam surat peringatan tersebut diberikan sebanyak 3 kali dalam jangka waktu masing-masing surat 14 hari. Surat somasi, surat somasi ini merupakan surat yang diberikan kepada debitur setelah tiga kali surat peringatan yang diberikan kepada debitur diabaikan. Eksekusi, dimana setelah dilakukan surat somasi namun debitur tetap tidak membayar hutangnya dan akhirnya dilakukan eksekusi. bulan.

Proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan sendiri dapat dilakukan dengan beberapa cara seperti yang sudah diuraikan diatas bahwa sebelum melakukan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan perjanjian kredit dapat dilakukan berbagai upaya, yakni dengan pemberian surat peringatan hal ini merupakan awal dari proses penyelesaian yang bertujuan untuk memberitahukan kepada debitur untuk segera melunasi hutangnya agar tidak terjadi kemacetan dalam pembayaran kredit, apabila debitur masih tidak membayar hutangnya maka diberikan surat somasi atau surat peringatan kedua agar debitur segera melunasi hutang-hutangnya, dan apabila debitur masih belum membayar hutang yang menjadi kewajibannya maka dapat dilakukan eksekusi. Dengan eksekusi tersebut debitur dapat melunasi hutang-hutangnya dan permasalahan kredit macet tersebut telah tertutupi dengan hasil dari eksekusi tersebut dan sisa dari eksekusi menurut ketentuan diberikan kepada debitur.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Keabsahan Isi Perjanjian Hak Tanggungan untuk jaminan kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Jaminan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah adalah sah dan sesuai. Berdasarkan

penelitian penulis menyimpulkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1376/2019 tertanggal 26 Desember 2019 telah memuat poin-poin perjanjian dimana hal ini sesuai dengan isi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4 mengenai objek Hak Tanggungan, Pasal 6 lalu pasal 11 ayat 2 huruf c mengenai aturan wanprestasi dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1332, 1333 j.o pasal 1334 ayat (2) yang menjelaskan mengenai objek dalam perjanjian dan pasal 1243 yang mengatur mengenai wanprestasi.

Proses penyelesaian kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan memiliki beberapa tahapan, antara lain; Tahapan pertama debitur akan diberikan surat peringatan oleh kreditur dimana surat peringatan adalah suatu upaya awal untuk mengatasi wanprestasi. Yang kedua debitur akan diberikan surat somasi, surat ini diberikan karena debitur sudah tiga kali diberikan surat peringatan namun tetap belum membayar utangnya. Yang terakhir berupa eksekusi dimana ini adalah Langkah akhir dalam penyelesaian wanprestasi.

Penyelesaian kredit macet dengan tahapan-tahapan tersebut lebih memudahkan kreditur untuk memperoleh pembayaran atas piutangnya dari debitur, maupun untuk mengeksekusi jaminan Proses penyelesaian kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan juga dapat dengan cara melakukan penjualan dibawah tangan dengan tahapan, antara lain: Penjualan dibawah tangan dilakukan setelah lewat satu bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pihak pemberi dan penerima hak tanggungan kepada pihak yang berkepentingan dan diumumkan di dua surat kabar daerah dan atau media setempat. Penjualan dibawah tangan juga dapat dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan penjualan secara dibawah tangan, selain itu juga dapat meminta pemberi hak tanggungan untuk memberikan Surat Kuasa Khusus untuk dapat menjual secara dibawah tangan objek hak tanggungan tersebut. Setelah mendapatkan Surat Kuasa Khusus dari debitur tadi dapat dilakukan penjualan dibawah tangan dengan mencari dan menetapkan harga tertinggi untuk keuntungan Bersama.

#### **4.2 Saran**

Setelah penulis menguraikan kesimpulan dalam Perjanjian Hak Tanggungan dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai datanya, penulis ingin memberikan saran terkait Perjanjian Hak Tanggungan untuk jaminan kredit. Bagi

Kreditur selaku pemberi pinjaman harus mengedepankan prinsip-prinsip dan asas-asas yang terdapat dalam Undang-Undang dalam melakukan segala bentuk perbuatan dan selalu memberikan informasi terlebih dahulu kepada debitur. Dan bagi debitur senantiasa berhati-hati dan teliti dalam membaca segala macam surat yang membutuhkan persetujuan karena yang dijaminakan adalah asset yang sangat berharga.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Muhammad, Abdul Kadir. (1982). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Bahsan, M. (2003). *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: CV. Rejeki Agung.
- Putra, I Ketut Sukawati Lanang. (2017). *Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perbankan*, Jurnal Hukum, Vol. 15 No. 1, September 2017.
- Pramono, Nindyo. (2003). *Hukum Komersil*. Jakarta: Pusat Penerbitan UT.
- Soekamto, Soerjono. (2005). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Wardoyo, Ch. Gatot. (1995). *Selintas Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, bank dan Manajemen*. Yogyakarta : Andi.
- Widjaja, Gunawan & Ahmad Yani. (2000). *Jaminan Fidusia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- .